



010 59

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 060727/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemku parc. č. 487 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Dubí u Kladna jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 712, vše v katastrálním území Dubí u Kladna, obec Kladno, okres Kladno se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1829-10-2023

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 16193/18-132

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5
Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6
SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.
Došlo: 24. 10. 23 15 00
Počet stejnopisů: /
Počet příloh: /
Podpis: /

OBVYKLÁ CENA	1 830 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 24 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 04.10.2023

Vyhotoveno: V Praze 11.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - pozemku parc. č. 487 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Dubí u Kladna jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 712, vše v katastrálním území Dubí u Kladna, obec Kladno, okres Kladno se všemi součástmi a s příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 16193/18.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 04.10.2023 za přítomnosti znalce Ing. Jitky Križákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 30653 pro k.ú. Dubí u Kladna k datu 4.8.2023

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 16193/18-132 ze dne 4.8.2023

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Kladno

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚJIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na cuzk.cz

Mapa kriminality (<https://kriminalita.policie.cz/>)

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen

porovnáním."

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kladno, k.ú. Dubí u Kladna
Adresa nemovité věci: Tichá 712, 272 01 Kladno

Vlastnické a evidenční údaje

Ester Gorolová, Kyjevská 2907, 272 04 Kladno, LV: 30653, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

Místopis

Kladno je statutární město v okrese Kladno ve Středočeském kraji. Ve městě a jeho částech žije přibližně 68 tisíc obyvatel. Je známo pro svou těžbu černého uhlí i výrobu oceli v minulosti a výchovu hokejistů.

Dubí je část města Kladno v okrese Kladno. Nachází se na východě Kladna. Prochází zde silnice II/101. V roce 2011 zde trvale žilo 2 105 obyvatel.

Dubí leží v katastrálním území Dubí u Kladna o rozloze 7,44 km².

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zástavbě zděných rodinných domů v k.ú. Dubí u Kladna. Jedná se o severovýchodní část obce. V obci je zjištěna vyšší kriminalita. Jedná se o horší část v rámci obce Kladno. Samotná stavba se nachází na konci slepé ulice Tichá. Doprava je zde zajištěna autobusy MHD se zastávkou do 5 min chůze. Občanská vybavenost v okolí je základní, vše je pak dostupné v rámci MHD do 15 min.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

445 Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím, který je zastřešený sedlovou střechou se skládanou střešní krytinou. Dle zjištěných skutečností není podsklepený. Technický stav posuzuji na základě stavu fasády a s ohledem na novější plastová okna jako dobrý. Stavba je pravděpodobně vytápěna centrálně tuhými palivy nebo centrálně el. kotlem. Plyn nebyl zjištěn. V domě jsou dva komíny, z nichž je jeden evidentně používán. Stavba stojí na malém pozemku čtvercového půdorysu. Na pozemku se prakticky nevyskytuje zeleň. Volné plochy jsou zpevněné nebo zastavěné. Ve východní části pozemku se nachází přístřešek resp. kůlna, jejíž zastavěná plocha je cca 14 m² a její cena je tudíž zahrnuta v ceně hlavní stavby.

V jižní části stavby je přístavba zděného zádveří, která není zanesena do evidence katastru nemovitostí.

Podkroví není pravděpodobně stavebně využito, směrem do dvora nejsou viditelná žádná střešní okna. Nebyla předložena kolaudace ani jiný dokument legalizující půdní vestavbu.

Vzhledem k tomu že si povinný nevyzvedla doporučený dopis o místním šetření, bylo možné jej provést pouze zvenčí z veřejně dostupných míst. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v jejím okolí nikdo přítomen.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy, přípojky inženýrských sítí, oplocení včetně vrat a vrátek, zpevněné pochozí plochy. Ostatní příslušenství nebylo možné zjistit.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: V jižní části stavby se nachází přístavba zádveří, která není evidována v katastru nemovitostí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Věcné břemeno doživotního užívání

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí na LV 30653 pro k.ú. Dubí u Kladna ze dne 4.8.2023 existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 30653.

Na oceňované nemovité věci vázne věcné břemeno dolování bez nároku na náhradu škody ve prospěch České republiky.

Aktivní těžba již neprobíhá, lokalita je poddolovaná. Hodnota daného věcného břemene tudíž spočívá v možném riziku vzniku škod vzniklých následkem historické důlní činnosti. Dle textace věcného břemene je případná škoda bez nároku na náhradu. V místě nebyla dosud zaznamenána obdobná škodná událost. Ocenění věcného břemene zde není exaktně možné, jeho hodnota bude vyjádřena zohledněním v odhadované obvyklé ceně nemovitostí.

Věcné břemeno užívání zapsané na LV 30653 je oceněno samostatně.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Ostatní rizika nebylo možno ověřit z důvodu, že povinná nekomunikuje se znalcem a ani nevpustila znalce na místní šetření.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 712 v k.ú. Dubí u Kladna
2. Pozemek parc.č. 487 v k.ú. Dubí u Kladna

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno užívání a požívání

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Zastavěná plocha a nádvoří - pozemek parc. č. 487 v k.ú. Dubí u Kladna

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. RD č.p. 712 v k.ú. Dubí u Kladna

3. Věcná břemena

- 3.1. Věcné břemeno užívání a požívání

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 712
Adresa předmětu ocenění:	Tichá 712 272 01 Kladno
LV:	30653
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Kladno
Katastrální území:	Dubí u Kladna
Počet obyvatel:	66 903

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 565,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Na LV č. 30653 v k.ú. Dubí u Kladna ze dne 4.8.2023 je evidováno věcné břemeno užívání pro Gorol Ctibor, Tichá 712, Dubí, 27203 Kladno, Gorolová Alena, Tichá 712, Dubí, 27203 Kladno, S tímto VB je prodejnost značně omezena.	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo	IV	1,06

- Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,068}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - Zvýšená kriminalita.	I	-0,02
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,025}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,922}$$

1. Rodinný dům č.p. 712 v k.ú. Dubí u Kladna



Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kladno
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 361,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	$(10,7*8,2)+(1,2*3,5)$	=	91,94 m ²
podkroví:	$(10,7*8,2)$	=	87,74 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	91,94 m ²	3,20 m
podkroví:	87,74 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(10,7*8,2)*(3,20)+(1,2*3,5*2,4)+(1,2*3,5*1,1/2)$	=	293,16 m ³
podkroví:	$(10,7*8,2)*(0,80)+(10,7*8,2)*3/2$	=	201,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>494,96 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	91,94 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	179,68 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,95

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00

8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu - Bez vlivu na cenu.	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = 0,700$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,700 = 0,798$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,361,- \text{ Kč/m}^3 * 0,798 = 2\,682,08 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 494,96 \text{ m}^3 * 2\,682,08 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,960 = 1\,223\,444,57 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 223 444,57 Kč

2. Pozemek parc.č. 487 v k.ú. Dubí u Kladna

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,960 = 0,922$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	2 565,-	0,922		2 364,93	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	487	172	2 364,93	406 767,96
Stavební pozemek - celkem			172		406 767,96

Pozemek parc.č. 487 v k.ú. Dubí u Kladna - zjištěná cena celkem = 406 767,96 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno užívání a požívání

Analýza nájemného je složena z obdobných nemovitých věcí o obdobné velikosti užitné plochy, obdobném stavu a obdobné velikosti zahrady. Vzhledem k tomu že v k.ú. Dubí u Kladna nebyl dostatek vhodných vzorků pro analýzu, znalec rozšířil danou lokalitu i o sousední vesnice.

Náklady na správu a údržbu jsou voleny na úrovni 50 Kč/m²/měsíc užitné plochy. Tedy 43 800 Kč/rok

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 58 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 22 let.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Pronájem rodinného domu 130 m ² , pozemek 497 m ² - Lidická, Buštěhrad	130,00	25 000,00	2 307,69	0,80	1 846,15
Pronájem rodinného domu 140 m ² , pozemek 163 m ²	140,00	18 000,00	1 542,86	0,90	1 388,57
Pronájem rodinného domu 140 m ² , pozemek 192 m ² -	140,00	16 000,00	1 371,43	0,95	1 302,86

Kovářská, Dobroměřice	
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]	1 513,00

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
RD č.p. 712 k.ú. Dubí u Kladna 73,00 m ²	1 500,-	109 500,-	43 800,00	65 700,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				65 700,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 65 700,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 65\,700,00 * ((1 + 4,5\%)^{22} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{22})$$

Hodnota věcného břemene činí = 905 636,71 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Zastavěná plocha a nádvoří - pozemek parc. č. 487 v k.ú. Dubí u Kladna

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 151 m², p.č.: 27, 28

Lokalita: Kladno - Kročehlavy, okres Kladno

Popis: V-2808/2023-203 (LISTINY) podání: 27.4.2023

cena: 2 990 000 Kč

LV: 30430

katastr. pracoviště: Kladno (203)

PARCELA: 27 (ostatní plochy), kú: Dubí u Kladna 360 m²

PARCELA: 28 (zahrada), kú: Dubí u Kladna 455 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku - větší pozemek	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 990 000	815	3 668,71	1,10	4 035,58

Název: Prodej stavebního pozemku 809 m²

Lokalita: Malíkovice - Hvězda, okres Kladno

Popis: 810 m² v obci Malíkovice, 6km od Slaného. Aktuálně jsou z 13-ti stavebních pozemků, 4 pozemky volné. Každý pozemek má přípojku elektřiny (kaplička) na hranici pozemku, vodovodní přípojku (zakončeno vodovodní šachtou), kanalizační přípojku. Na lokalitě je kompletní infrastruktura, tj. asfaltová komunikace, veřejné osvětlení, parkovací místa v uličním prostoru, snížené prahy vjezdů na pozemky, kompletní odvodnění lokality do jezírka. Lokalita je osázena okrasnými stromy (sakury, japonské vrby, javory apod.). Pozemky se nachází na samém okraji obce, na klidném místě s krásným výhledem do okolí. Lokalita je ve schváleném územním plánu s určením pro výstavbu rodinnými domy. Výborná dostupnost do Prahy prostřednictvím dálnice D7, letiště 15min, OC Zličín 20min autem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 721 400	809	4 600,00	0,90	4 140,00

Název: Prodej stavebního pozemku 521 m²

Lokalita: Libušín, okres Kladno

Popis: Nabízíme k prodeji krásný pozemek určený pro výstavbu rodinného domu v obci Libušín u Kladna. Jižně orientovaný pozemek s nádherným výhledem do krajiny má rozlohu 521 m². Součástí prodeje je příjezdová cesta k pozemku, která bude zdarma převedena na nového majitele. Na hranu pozemku je přiveden přívod elektřiny. Pozemek lze napojit na obecní kanalizaci, přívod vody je zatím nutno řešit vrtem do podloží.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nabídka RK	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - chybějící IS	1,05
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 840 000	521	5 451,06	0,89	4 851,44

Minimální jednotková porovnávací cena	4 035,58 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 342,34 Kč/m ²

Maximální jednotková porovnávací cena

4 851,44 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných volných (nezastavěných) pozemků v dané lokalitě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	487	172	4 000,00		688 000
Celková výměra pozemků		172	Hodnota pozemků celkem		688 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. RD č.p. 712 v k.ú. Dubí u Kladna

Oceňovaná nemovitá věc



Vzhledem k tomu že povinná nekomunikuje a znalec tak nebyl vpuštěn do oceňované nemovité věci, je započitatelná plocha odvozena ze zastavěné plochy s odečtením ploch svislých nosných konstrukcí (obvodových zdí a příček).

Užitná plocha:	73,00 m ²
Obestavěný prostor:	494,33 m ³
Zastavěná plocha:	92,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	170,00 m ²
Plocha pozemku:	172,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 116 m², pozemek 286 m²
Lokalita:	Riegrova, Kladno
Popis:	RD 3+1 se zahradou ve vyhledávané lokalitě města Kladna, ul.Riegrova, Dispozice - vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna s vanou a umyvadlem, WC. Možnost půdní vestavby. Stav původní, s částečnou menší úpravou. Dům má menší vnitřní zahradu s dvorkem a zděnými kolnami. Velmi pěkná lokalita, v blízkosti veškerá občanská vybavenost - školky, školy, obchody, zdrav. zařízení, pošty, restaurace, sportovní areál. Nedaleko se nachází les s možností relaxace. Výborné dopravní spojení - MHD, BUS, vlak - vzdálenost Prahy 15min.
Pozemek:	286,00 m ²
Užitná plocha:	116,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK	0,90
K2 Lokalita - mírně lepší lokalita	0,90
K3 Velikost objektu	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobný stav a provedení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

<https://www.sreality.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 11.10.2023				
4 699 000	116,00	40 509	0,81	32 812

Název: Prodej rodinného domu 115 m2, pozemek 221 m2**Lokalita:** V Kolonii, Brandýsek

Popis: 3+1 o užitné ploše 115 m2 s garážovým stáním 13m2 a patrovou přístavbou. Dům je součástí dvojdomku o dvou nadzemních podlažích. Je v původním dobrém stavu před rekonstrukcí. Dům nabízí přízemí se zádveřím, ze kterého je vstup na samostatnou toaletu a do koupelny. Dále obývací pokoj, malou halu a kuchyň. Z haly je vstup po dřevěných schodech do 1. patra, do spíže a malého sklípku. V 1. patře se nachází ložnice a pokoj. V prvním patře jsou plastová okna. Na pozemku o velikosti 221m2 je menší zahrádka a patrová přístavba. V přízemí je dílna, kterou by bylo možné případně využít a přestavět jako garáž a v patře je další místnost nyní využívaná jako skladiště.

Pozemek: 221,00 m²**Užitná plocha:** 115,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK	0,90
K2 Lokalita - Srovnatelná lokalita, dále od Prahy ale v lepší čtvrti	1,00
K3 Velikost objektu	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobný stav i vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

<https://www.sreality.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 5.10.2023				
3 950 000	115,00	34 348	0,90	30 913

Název: Prodej rodinného domu 110 m2, pozemek 145 m2**Lokalita:** Bohumila Kouby, Kladno - Švermov

Popis: dům o dispozici 2+kk a 3+1 s garáží nabízí nespočet možností pro vytvoření vysněného bydlení.

Dům samotný má vynikající potenciál, a to nejen kvůli své prostornosti, ale také díky možnosti přizpůsobení podle vlastních představ. Plánujete-li rekonstrukci nebo úpravy interiéru, máte tu šanci vytvořit si dům na míru, který bude plně odpovídat vašim potřebám a vkusu.

Skvělou zprávou je, že střecha je v dobrém stavu a nepotřebuje rekonstrukci, což vám může ušetřit nemalé náklady. Domov tedy nabízí možnost bydlení bez časového zdržení. Okolí domu vyniká klidem a pohodou. Blízkost obchodu zajišťuje snadný přístup k denním potřebám. Co se týče dopravního spojení, nabízí se vám skvělé možnosti - dobře fungující autobusové linky i rychlé automobilové spojení směrem do centra Kladna či do Prahy.

Pozemek: 145,00 m²

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK	0,90
K2 Lokalita - lokalita lepší v rámci obce	0,90
K3 Velikost objektu	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

<https://www.sreality.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 28.9.2023	110,00	44 455	0,81	36 009

Název: Realizovaná cena

Lokalita: Karla Dudy 584, Dubí, Kladno

Popis: V-3100/2022-203 (LISTINY) podání: 21.4.2022

cena: 4 999 000 Kč

LV: 30547

katastr. pracoviště: Kladno (203)

STAVBA: Karla Dudy 584, Dubí, Kladno (rodinný dům)

PARCELA: st.589 (zast. plocha a nádv.), kú: Dubí u Kladna 311 m²

Pozemek: 311,00 m²

Užitná plocha: 129,00 m²

Zastavěná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost objektu	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 21.4.2022	129,00	38 752	1,00	38 752

Název: Realizovaná cena

Lokalita: manž. Maříkových 736, 272 03 Kladno - Dubí, Středočeský kraj, Česko

Popis:	V-1472/2023-203 (LISTINY) podání: 6.3.2023			
	cena: 3 700 000 Kč			
	LV: 30510			
	katastr. pracoviště: Kladno (203)			
	STAVBA:	manž. Maříkových 736, Dubí, Kladno (rodinný dům)		
	PARCELA:	st.474 (zast. plocha a nádv.), kú: Dubí u Kladna		
	148 m ²	PARCELA:	475 (zahrada), kú: Dubí u	
	Kladna 52 m ²			
Pozemek:	200,00 m ²			
Užitná plocha:	75,00 m ²			
Zastavěná plocha:	85,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost objektu		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
			Zdroj: https://cenovamapa.ikarus21.cz/	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 700 000	75,00	49 333	1,00	49 333



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	30 913 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	37 564 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	49 333 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	37 564 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 742 172 Kč

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno užívání a požívání

Analýza nájemného je složena z obdobných nemovitých věcí o obdobné velikosti užitné plochy, obdobném stavu a obdobné velikosti zahrady. Vzhledem k tomu že v k.ú. Dubí u Kladna nebyl dostatek vhodných vzorků pro analýzu, znalec rozšířil danou lokalitu i o sousední vesnice.

Náklady na správu a údržbu jsou voleny na úrovni 50 Kč/m²/měsíc užitné plochy. Tedy 43 800 Kč/rok.

Nájemné bylo uvažováno na spodní hranici daného rozptylu vzhledem k absenci zahrady u rodinného domu.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 58 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 22 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
RD č.p. 712 k.ú. Dubí u Kladna 73,00 m ²	1 500,-	109 500,-	43 800,00	65 700,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				65 700,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 65 700,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 65\,700,00 * ((1 + 4,5\%)^{22} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{22})$$

Hodnota věcného břemene činí = 905 636,71 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 712 v k.ú. Dubí u Kladna	1 223 445,- Kč
2. Pozemek parc.č. 487 v k.ú. Dubí u Kladna	406 768,- Kč
Ocenění - celkem:	1 630 213,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. Věcné břemeno užívání a požívání	- 905 637,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	- 905 637,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	724 576,- Kč

Výsledná cena - celkem: 724 576,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 724 580,- Kč

slovy: Sedmsetdvacetčtyřtisícpětsetosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

724 580 Kč

slovy: Sedmsetdvacetčtyřtisícpětsetosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Zastavěná plocha a nádvoří - pozemek parc. č. 487 v k.ú. Dubí u Kladna 688 000,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. RD č.p. 712 v k.ú. Dubí u Kladna 2 742 172,- Kč

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno užívání a požívání 905 637,- Kč

Porovnávací hodnota	2 742 172 Kč
Hodnota pozemku	688 000 Kč
Věcné břemeno	905 637 Kč

Silné stránky

+ fasáda v dobrém stavu, plastová okna

Slabé stránky

- malý pozemek
- rodinný dům bez zahrady

Obvyklá cena

1 830 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Hodnota věcného břemene je odečtena od porovnávací hodnoty, výsledná částka je cenou obvyklou.

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečností, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - pozemku parc. č. 487 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Dubí u Kladna jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 712, vše v katastrálním území Dubí u Kladna, obec Kladno, okres Kladno se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena nemovitostí - pozemku parc. č. 487 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Dubí u Kladna jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 712, vše v katastrálním území Dubí u Kladna, obec Kladno, okres Kladno se všemi součástmi a s příslušenstvím činí

Obvyklá cena

1 830 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetřicettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 30653 ze dne 4.8.2023	4
Kopie katastrální mapy ze dne 11.10.2023	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Mapa oblasti.	2
Dodejka	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 104/2023.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 060727/2023.

V Praze 11.10.2023



Jitka Križáková
Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 060727/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 30653 ze dne 4.8.2023	4
Kopie katastrální mapy ze dne 11.10.2023	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Mapa oblasti.	2
Dodejka	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 30653 ze dne 4.8.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2023 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j. 67 EX 1619318 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665169 Dubí u Kladna

List vlastnictví: 30653

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

Gorolová Ester, Kyjevská 2907, 27204 Kladno

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
487	172	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Dubí, č.p. 712, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 487				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno dolování

bez nároků na náhradu škody

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: DIAMO,
státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem,
RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: 487

Listina: Pozemková kniha - Usnesení soudu čd.387/1907

POLVZ:231/1973.

Z-15838/2006-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno dolování

bez nároků na náhradu škody

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: DIAMO,
státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem,
RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: 487

Listina: Pozemková kniha - Usnesení soudu čd.388/1907

POLVZ:231/1973.

Z-15839/2006-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

a požívání dle čl.IV. smlouvy

Oprávnění pro

Gorol Ctibor, Tichá 712, Dubí, 27203 Kladno, RČ/IČO:
Gorolová Alena, Tichá 712, Dubí, 27203 Kladno, RČ/IČO:

Povinnost k

Nemovitosti jsou v držení státního, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kóda 203,
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2023 08:55:02

Okrés: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665169 Dubí u Kladna List vlastnictví: 30653
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 487

Listina Smlouva darovací ze dne 12.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 09:34:17. Zápis proveden dne 03.11.2021.

Poradil k 13.10.2021 09:34

V-9413/2021-203

D Poznámky = další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Gorolová Ester, Kyjevská 2907, 27204 Kladno, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 16193/18-13 k 54 EXE 955/2018-18 ze dne 04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2021 18:54:39. Zápis proveden dne 14.12.2021; uloženo na prac. Praha Z-44574/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

oprávněný: Bohemia Faktoring, a.s., IČ 27242617

Povinnost k

Parcela: 487

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 067 EX 16193/18-89 ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 08:12:50. Zápis proveden dne 27.12.2021; uloženo na prac. Kladno

Z-6852/2021-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov
oprávněný: MONETA Money Bank, a.s., IČ 25672720

Povinnost k

Gorolová Ester, Kyjevská 2907, 27204 Kladno, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 203 EX 38628/20-8 ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2022 08:58:38. Zápis proveden dne 19.01.2022; uloženo na prac. Kladno

Z-357/2022-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

oprávněný: MONETA Money Bank, a.s., IČ 25672720

Povinnost k

Parcela: 487

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu Katastrální nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2023 08:35:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665169 Dubí u Kladna List vlastnictví: 30653
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 203 EX 38628/20-32 ze dne 17.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2022 08:58:38. Zápis proveden dne 19.01.2022; uloženo na prac. Kladno

Z-357/2022-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Gorolová Ester, Kyjevská 2907, 27204 Kladno, RČ/IČO:
906021/0720

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 21522/23-16 k 55 EXE-215/2023 8 ze dne 11.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:15:44. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Praha

Z-13038/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
160 00 Praha 6

Povinnost k

Gorolová Ester, Kyjevská 2907, 27204 Kladno, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 3491/23-10 ze dne 09.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 08:32:19. Zápis proveden dne 14.06.2023; uloženo na prac. Praha

Z-25912/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33a, 160 00 Praha 6
oprávněný: T-Mobile Czech Republic a.s., IČ 64949681

Povinnost k

Parcela: 487

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 180 EX 3491/23-32 ze dne 20.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2023 07:43:05. Zápis proveden dne 26.06.2023; uloženo na prac. Kladno

Z-3363/2023-203

Přímky a upozornění - Bez zápisu

B Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 12.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 09:34:17. Zápis proveden dne 03.11.2021.

V-9413/2021-203

Pro: Gorolová Ester, Kyjevská 2907, 27204 Kladno

Kopie katastrální mapy ze dne 11.10.2023

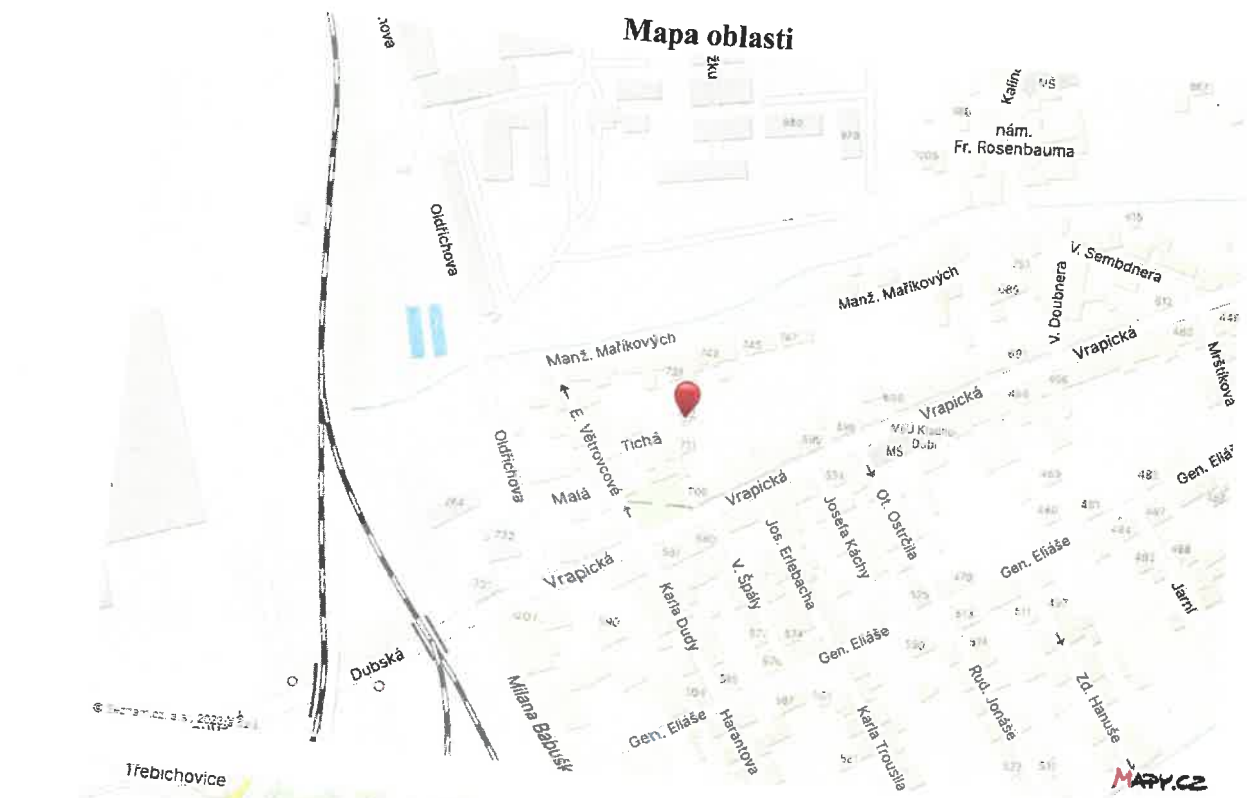


Pozemek p.č. 487 v k.ú. č. 665169

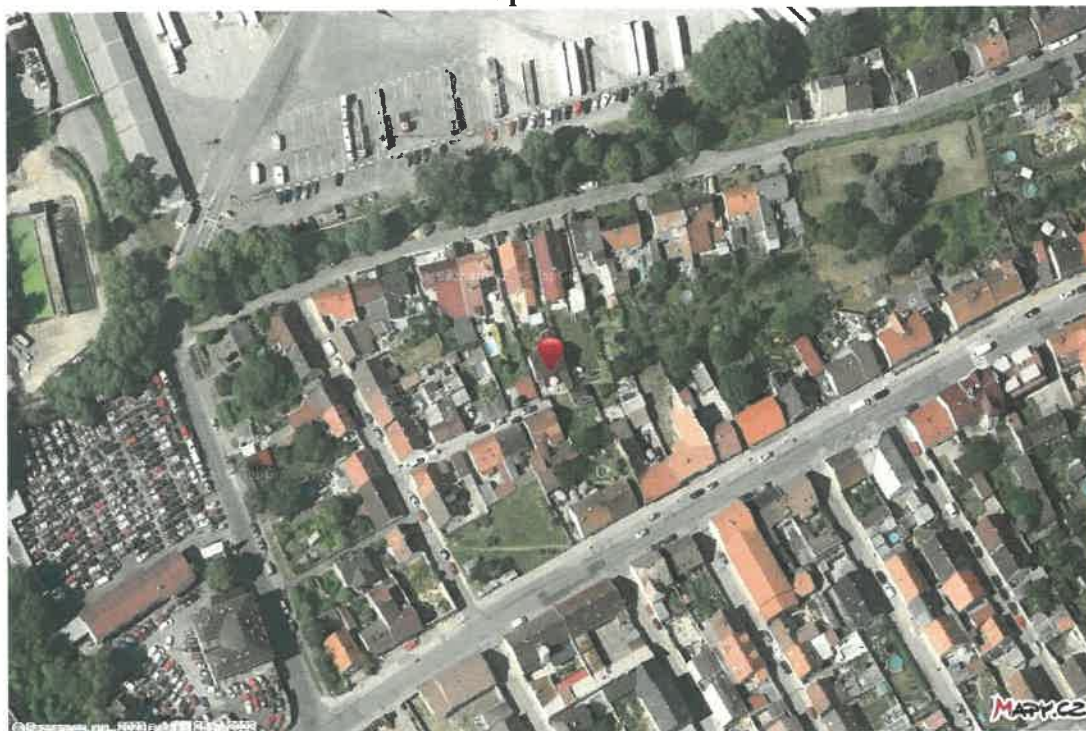
Fotodokumentace nemovité věci.



Mapa oblasti



Mapa oblasti



Dodejka

Ušet. sk. 2020 04 20 12
Kř. Co. Praha 9



RR 62300598 8 CZ



RR 62300598 8 CZ

Adresát:

ESTER BERGLER
KUNELSKA 8907
272 04 KLADNO

Uložit 10 dnů

**DOPORUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNĚMU ZÁSTUPCI**

Zásilka
uložena dne - 6 - 03 - 2025

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

Mgr. Jindřich Kamen
M. Křižovnicko 145/19
190 00 PRAHA 9

DODEJKA

Adresát:

ESTER BERGLER
KUNELSKA 8907
272 04 KLADNO

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

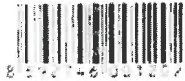
Vzlah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

Potvrzují převzetí této zásilky dne podpis

ZPĚT

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

Adresát: nepřet žet
přímé ...
ulice ...



Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **2855040-000-231102184010**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **33**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **02.11.2023**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



2855040-000-231102184010